

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.4.2-2018.4.8）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销



宏观资讯

Macro information

① 顺德配建房选取新规：建面60-144㎡，剔除20%最低价单位

4月2日，顺德政府草拟《政府出让土地配建住房建设和选取管理工作规则》。规则如下：1、配建住房建筑面积处于60-144㎡之间；2、遵循配建住房采取批量选择、剔除最差的原则；3、优先以栋为单位，不满一栋面积要求的，以层为单位选取，以此类推；4、配建住房的选取以单栋价值作为依据，均价最低20%单位不作为选取对象；5、配建住房选取的总面积为配建住房面积的101%。

② 佛山铁投：广佛将规划新建7条地铁

近日，中国城市轨道交通协会召开会员大会，佛山铁投集团董事长胡拯民在会上的报告透露了广佛两市轨道交通的规划研究成果。报告指出，两地将规划新建7条地铁互联互通，其中5条计划2030年前实施：广州28号线、广州19号线、佛山11号线、佛山4号线、佛山8号线。28号线将是继18号线、22号线之后又一条高速地铁，从佛山西站至广州新塘全长63.8公里，只设14站。

③ “中法生态示范城市”落户南庄

4月2日，在珠海召开的第十四届国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会上，南庄被授予“中法生态示范城市”牌匾。这也是全国首个镇级示范单位。生态城选址湖涌片区，总面积约9.69平方公里，东北至东平水道，南至季华西路，西至紫洞北路。生态城已形成初步规划，分为生态空间、绿色建筑、绿色交通等专项规划，包括水生态环境重点修复、中法国际学校、南庄民宿产业、TOD慢行示范街区等重点项目，总投资超20亿元。

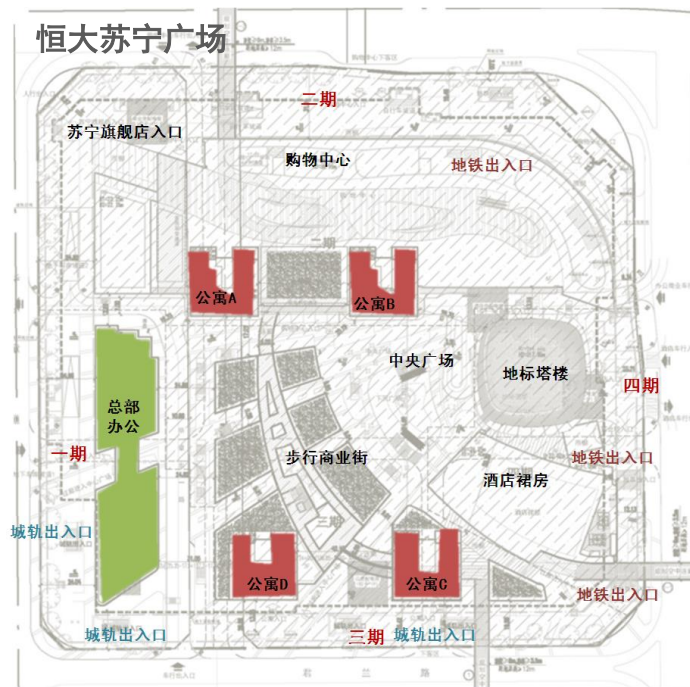
④ 2017年佛山市国民经济和社会发展统计公报

佛山市统计局发布《2017年佛山市国民经济和社会发展统计公报》：1、2017年全市生产总值9549.60亿元，比上年增长8.5%；居民消费价格上涨1.9%；2、全年固定资产投资完成4265.79亿元，比上年增长21.5%，全年房地产开发投资完成1453.99亿元，比上年增长18.2%。其中住宅投资1017.42亿元，增长17.9%。商品房施工面积9102.96万㎡，增长17.5%，其中商品住宅5826.95万㎡，增长17.9%。商品房竣工面积784.54万㎡，增长38.4%。

中原观点：广佛更多地铁线路的接轨，将加快推进广佛同城化的进程，更多的镇街能承接广州辐射，将提升佛山产城品质。

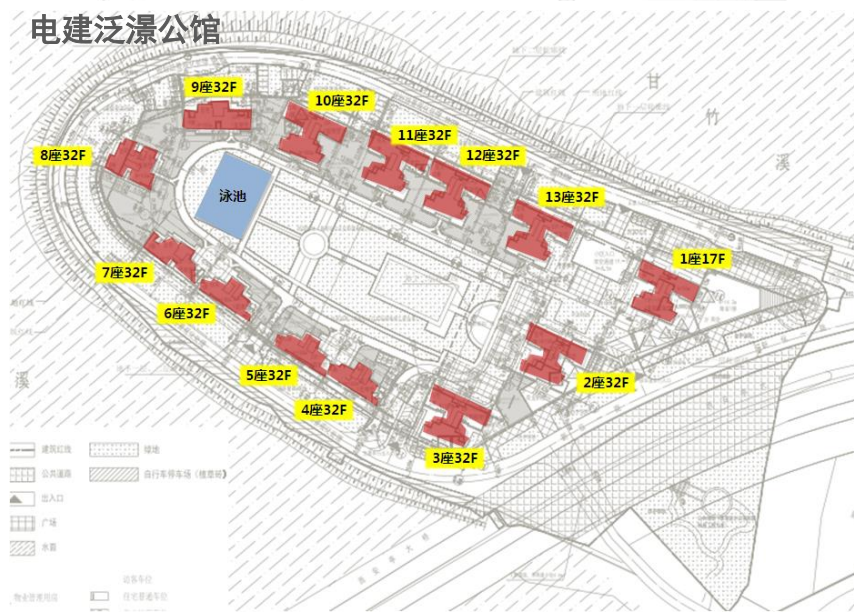
恒大苏宁广场规划披露

位于佛山新城的恒大苏宁广场（苏宁广场被恒大收购开发）发布建设规划批前公示。恒大苏宁广场建筑体量达48.7万 m^2 ，其中商业体量13万 m^2 ，公寓体量9.9万 m^2 。项目规划：购物中心+步行街+总部大楼+4座公寓+超五星级酒店+地标塔楼。



电建勒流项目规划披露

电建勒流项目备案名为电建泛漂公馆，将环水规划13栋住宅。项目规划总建筑面积195372.05 m^2 ，包含有1500 m^2 的人才住房，规划有13座住宅，除1座楼高17层外，其余楼栋均楼高32层，总规划户数达1180户。所有楼栋呈环形分布，大部分单位将可望见甘竹溪。



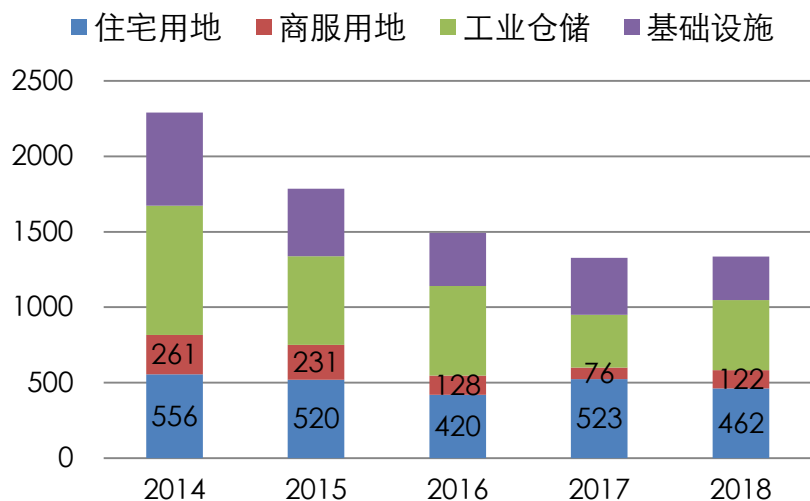
佛山2018供地计划发布，南海将成主力，住宅供地下调1成

佛山市国土局发布了《佛山市2018年度国有建设用地供应计划》。近年佛山全市的土地供应呈现持续下降的趋势，由2014年的2291公顷下滑至2018年的**1336公顷**，下滑幅度达到42%，整体量与2017年几乎持平。

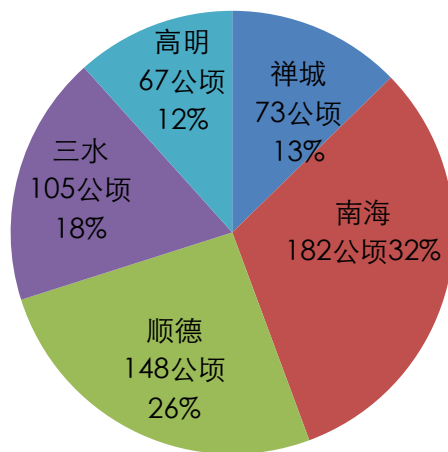
从各类土地供应计划来看，住宅用地为**462公顷**，同比**减少12%**；商服用地为**122公顷**，同比**增加61%**；工业仓储用地有463公顷，同比增加32%；基础设施为289公顷，同比减少2成。政府为支持产业及实体经济发展，适度加大工矿仓储用地的供应。各区方面，南海和顺德区的商住用地供地量最大。

2014-2018年佛山各类土地计划供应情况

单位：公顷



2018年五区商住用地计划供应比例



备注：其中基础设施用地包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、特殊用地



土地市场

Land market

陈村推出占地逾12.7万㎡TOD地块项目，以限地价、竞自持租赁招拍。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
顺德区						
2018-5-4	陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	127346.17 净用地A区 97875.28	A区4.0	82429	2105
高明区						
2018-5-4	荷城街道（三洲）兴民路以西、惠福路以北	工业	28186.77	3.0	1396	165
2018-5-4	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	36059.54	3.0	1785	165
2018-5-4	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	3601.83	3.0	179	166
2018-5-9	更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	73093.8	2.13	21928	1408
2018-5-9	荷城街道（三洲）杨梅河以东、三和路以南	工业	31546.77	3.0	1940	205

土地成交情况

本周适逢清明小长假，佛山全市没有地块到期招拍挂。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
佛山市								
——	——	——	——	——	——	——	——	——

土地出让预告

顺德新城及高明荷城地块到期出让。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
顺德区						
2018-4-12	顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	文体娱乐 兼容商业	184321.93	A区0.4 B区3.5	13211	954
高明区						
2018-4-13	荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	19336.58	2.5	12569	2600



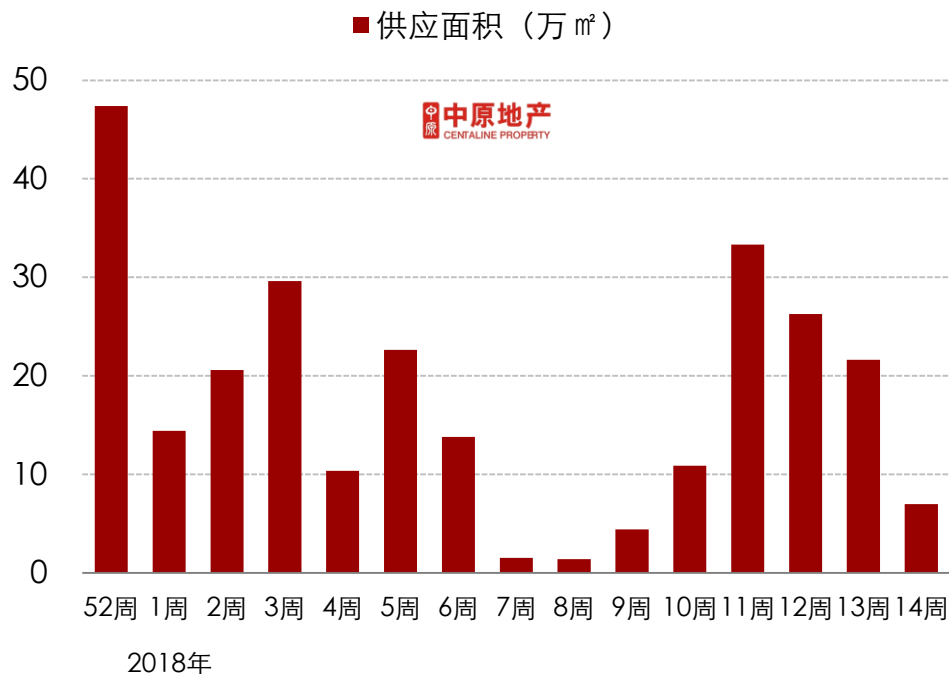
住宅市场

Housing market

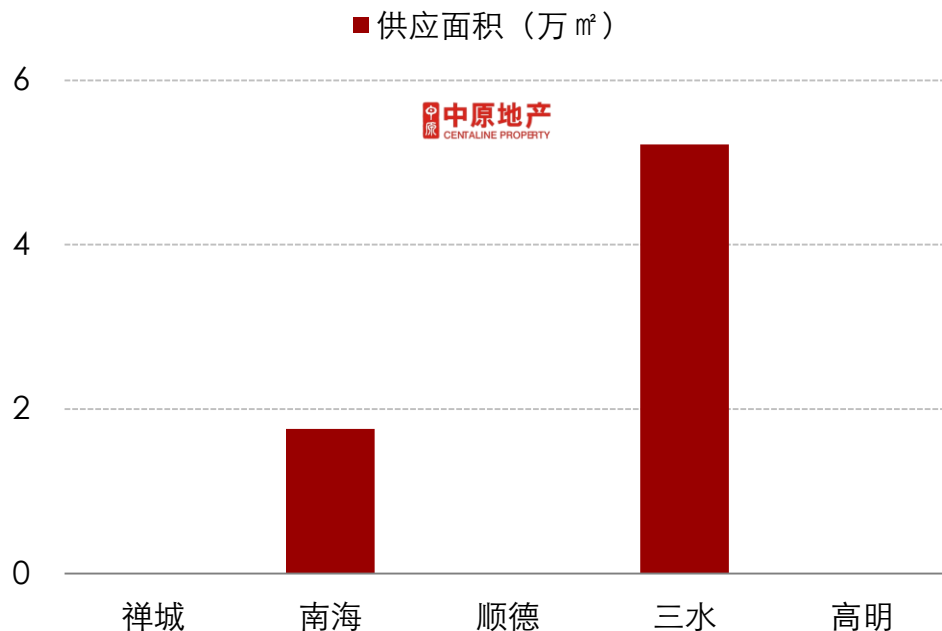
全市住宅供应情况

清明祭祖，开发商减缓推货步伐，佛山本周仅新增668套房源。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第14周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第14周，佛山全市新增住宅供应668套，合计6.98万 m²，环比减少68%。本周全市共有5个楼盘有新货供应，分布在南海、三水两区，其中三水热销项目三水冠军城入市284套洋房，而禅城、顺德、高明三区没有新货供应，

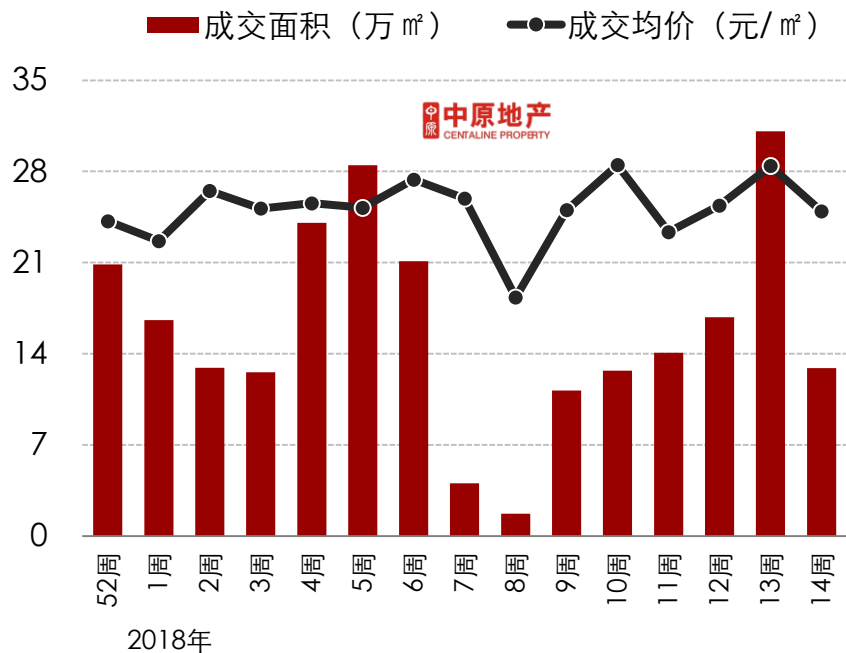
全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
南海	国华新都	2018-4-3	38座	洋房	48	7040.24	4房: 131-143
	聚兴花园	2018-4-3	64座	洋房	96	10557.4	3-4房: 103-123
	南海合计				144	17597.64	
三水	汇信华府	2018-4-4	22座	洋房	112	9977.52	3房: 88-91
	恒福水岸南苑	2018-4-3	3座	洋房	128	11951.36	3房: 92-95
	三水冠军广场	2018-4-3	8座	洋房	284	30311.52	3-4房: 86-140
	三水合计				524	52240.4	

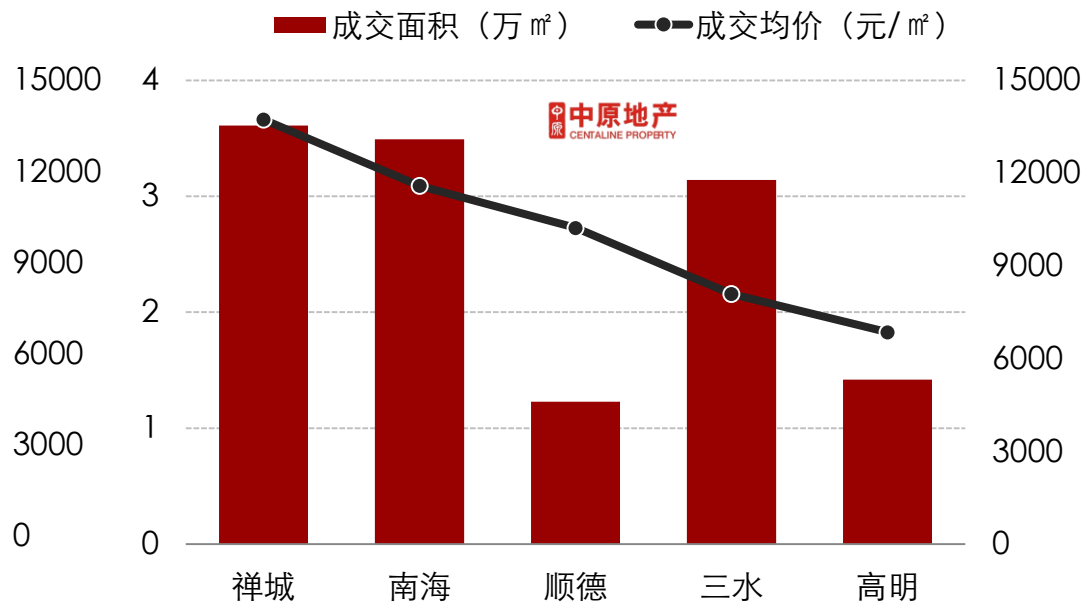
全市住宅成交情况

本周适逢清明小长假，佛山楼市成交量价预期下跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第14周佛山五区商品住宅成交情况



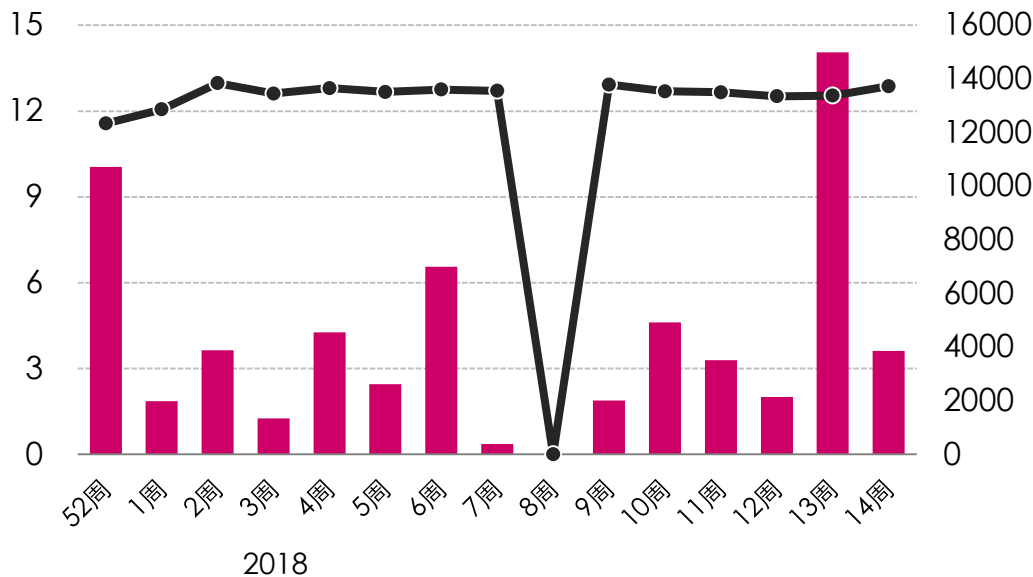
2018年第14周，佛山全市住宅成交1105套，合计12.89万 m²，环比减少约6成，成交均价为10685元/ m²，环比下跌12%。全市除高明区量价保持平稳外，其余四区成交量均有不同程度的下滑，禅城区成交量暂居区域榜首，区域周度楼价也为五区最高，有13700元/ m²水平，高明楼价最低，仅为6800元/ m²水平。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市受清明假期影响，网签量减少，成交均价稳中有升。
本周禅城区项目成交TOP 10

禅城区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/ m²)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	祖庙	万科金色里程	51	4586	13035
2	石湾	保利碧桂园天汇	45	6265	13475
3	石湾	新福港鼎峰	39	4023	13906
4	张槎	融创望江府	26	3224	12324
5	祖庙	碧桂园岭南盛世	18	3347	13730
6	石湾	合景新鸿基珑景	14	1473	13285
7	祖庙	敏捷金谷	13	1217	13277
8	张槎	中海凤凰熙岸	11	1337	12990
9	南庄	万科又一城	9	832	13059
10	祖庙	旭辉公元	9	939	13314

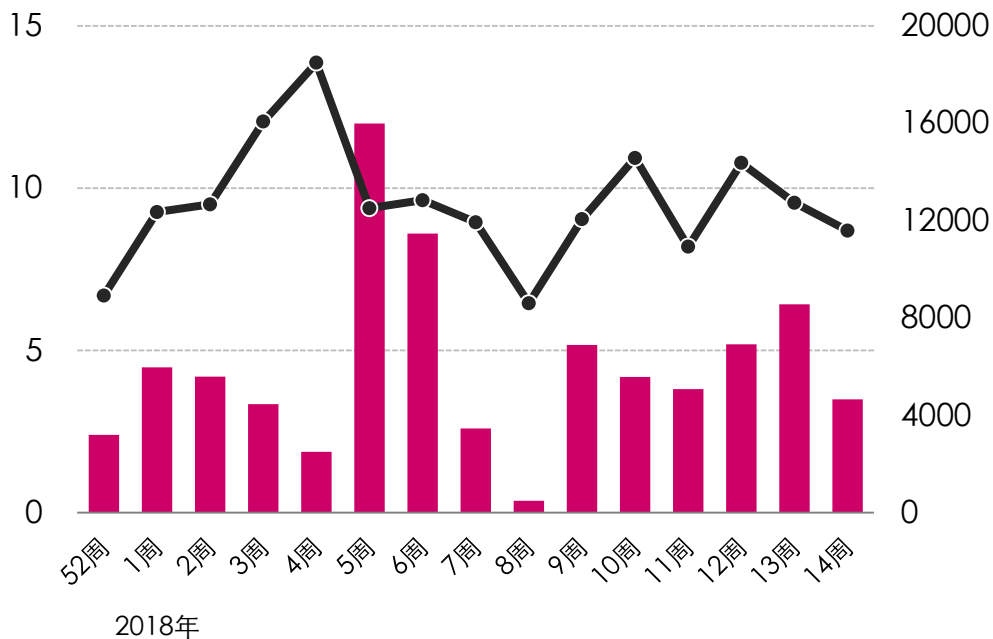
2018年第14周，禅城区住宅成交3.6万 m²，环比下跌74%，均价为13730元/ m²，环比小幅上涨。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市量价齐跌，成交集中在非限购区域。

南海区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



本周南海区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	西樵	碧桂园翡翠湾	92	10143	8718
2	罗村	万科城市之光	26	2334	7747
3	大沥	恒大悦府	23	2567	15064
4	小塘	绿地丽雅香榭花城	18	1924	9573
5	官窑	奥园观湖尚居	15	1598	11799
6	狮山	新城璟城	15	1626	14652
7	狮山	禾粤尚德居	11	896	4341
8	小塘	时代领峰	10	1107	14850
9	桂城	中国铁建国际公馆	7	759	19286
10	丹灶	丹灶碧桂园	6	987	9378

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第14周，南海区住宅成交3.49万 m²，环比减少46%，成交均价为11589元/ m²，环比下行9%。

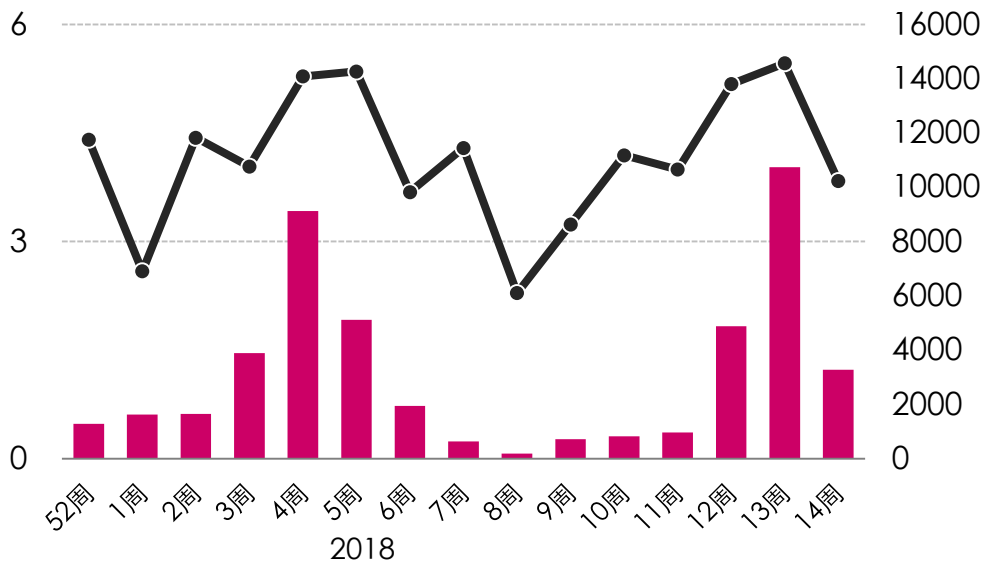
顺德区住宅成交情况

清明期间顺德楼市整体成交下滑明显，成交量价齐跌。

本周顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	乐从	星际半岛花园	38	5953	9733
2	均安	都市经典广场	15	1585	8954
3	龙江	碧桂龙悦府	5	578	13366
4	均安	金湾豪庭	5	584	9060
5	大良	纯自然名宅	4	219	12300
6	乐从	风度花园	4	957	12043
7	杏坛	金海岸花园	2	976	10196
8	陈村	金宇锦园	2	641	8400
9	乐从	风度广场	1	100	13104
10	杏坛	嘉信绿景公馆	1	98	8365

2018年第14周，顺德区住宅成交1.23万 m²，环比下跌69%，成交均价为10230元/ m²，环比下跌30%。

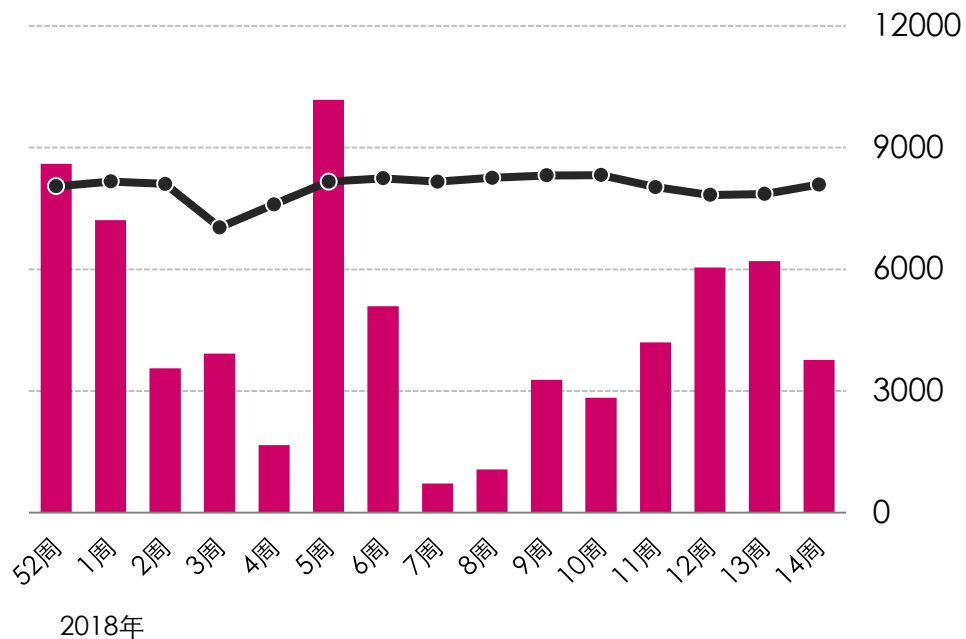
三水区住宅成交情况

三水周度楼市量跌价稳，成交量下跌约4成，楼价上行3个百分点。

本周三水区项目成交TOP 10

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/ m²)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	西南	时代南湾	54	5795	8115
2	云东海	保利中央公园	48	5077	9124
3	乐平	钜隆君尚花园	20	2253	7435
4	西南	御江南	20	1756	7366
5	西南	西南碧桂园	18	1684	8870
6	云东海	旭辉城	18	1845	9140
7	乐平	钜隆君玺花园	17	1498	7135
8	芦苞	恒福水岸南苑	13	1212	6640
9	大塘	莱福花园	13	1366	6628
10	西南	鸿安花园	11	1214	8187

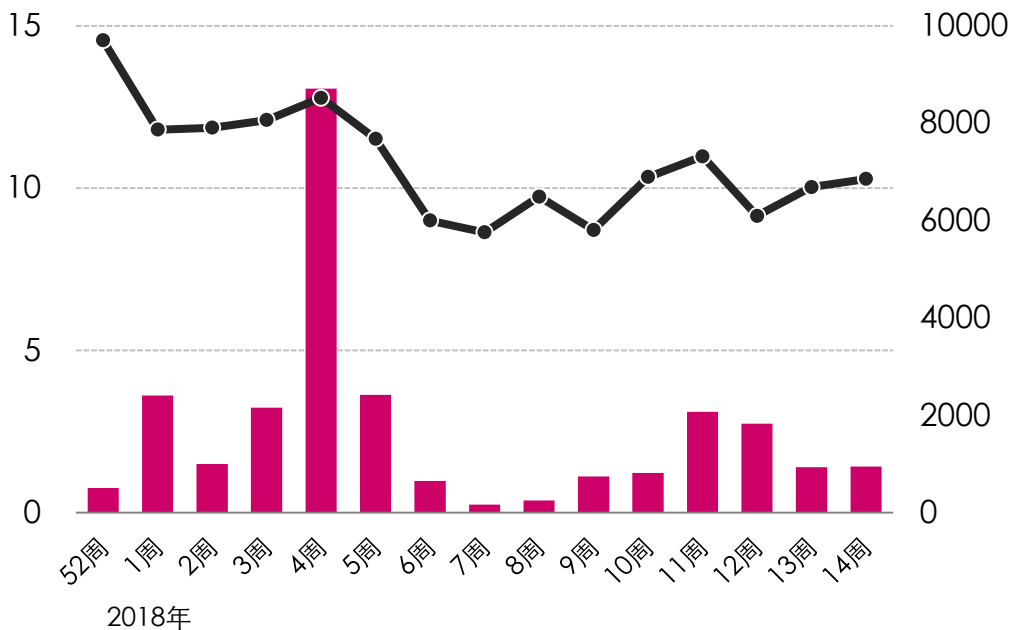
2018年第14周，三水区住宅成交3.14万 m²，环比减少约4成，成交均价为8092元/ m²，环比微涨3%。

高明区住宅成交情况

高明项目平稳去货，区域楼市周度成交量稳价微升。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	杨和	美的鹭湖	23	2281	6850
2	荷城	美的明湖花园	11	1691	11167
3	杨和	欧浦花城	9	1030	5546
4	明城	沧江水岸花园	7	759	5566
5	荷城	江滨香格里拉花园	6	723	7072
6	荷城	中港广场	6	1226	6138
7	荷城	东湖洲花园	5	515	8572
8	明城	恒大山湖郡	5	597	5012
9	明城	明汇苑	5	527	5073
10	杨和	金鹭湾广场	4	249	5299

2018年第14周，高明区住宅成交1.42万 m²，与上周持平，成交均价为6857元/ m²，环比微涨3%。

中心城区商业公寓周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	桂城	万科金色领域	35	1044	18698
2	桂城	京华广场	26	1550	16438
3	桂城	万科金域中央	22	1497	16656
4	祖庙	万科金色里程	18	576	14096
5	乐从	怡龙湾公寓	16	781	18408
6	祖庙	旭辉公元	14	575	13274
7	祖庙	朝安碧桂园	10	379	16517
8	乐从	中国德国港	9	757	19134
9	张槎	绿地小平墅	9	368	10663
10	乐从	保利东瑞广场	7	476	8577

中心城区写字楼周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	智富大厦	6	2125	9726
2	桂城	新凯广场	2	209	10497

备注：本周排名只有前2名

中心城区商铺周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南庄	万科城	3	135	45000
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	2	88	46175
3	石湾	绿地璀璨天城	1	110	35899
4	桂城	中国铁建国际公馆	1	87	39733
5	桂城	保利诺丁山	1	41	45682
6	张槎	领地海纳珑庭	1	38	27639
7					
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前6名

重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品 (㎡)	价格 (元/㎡)	销售率
禅城祖庙	朝安碧桂园	4月7日	3号楼	129	44、63、37-51复式	带装修18500	91%
南海西樵	碧桂园翡翠湾	4月7日	23-24座	208	101-131	带装修8800	100%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

2018龙光地产广佛肇媒体届品牌行圆满落幕

2018年，龙光地产将给广佛肇区域带来6座经典玖系佳作。



龙光·玖龙府（佛山高明杨和）



龙光·玖龙湾（肇庆）



龙光·玖龙湖（肇庆）



龙光·玖誉府（佛山三水乐平）



龙光·玖龙府（佛山顺德勒流）



龙光·玖龙湖（佛山南海丹灶）



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

